



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

№ 5-373

від 4 травня 2020 року

Міністерство розвитку громад та територій України

Асоціація міст України розглянула проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (далі – законопроект), надісланого Міністерством листом №7/30/7113-20 від 29.04.2020), та погоджує його за умови врахування тих зауважень, які не були враховані при попередньому погодженні Асоціацією міст України (лист № 5-192 від 06.03.2020). Зокрема:

1. У діючому законодавстві немає визначення поняття «документація з просторового планування». Відповідно, *пропонуємо у тексті законопроекту використати іншу термінологію, відмінну від «документація з просторового планування».*

2. Відповідно до статті 42 та статті 116 Земельного кодексу України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» мешканці багатоквартирних будинків мають право відвести земельну ділянку у постійне користування незалежно від створення ОСББ. Ураховуючи вищезазначене,

пропонуємо викласти підпункт 7 частини другої статті 7 законопроекту у такій редакції: «готують рішення про передачу у власність або користування співвласникам багатоквартирного будинку або об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку, у разі його створення, земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, та прибудинкову територію».

3. Необхідно зазначити у статті 13 та статті 14 законопроекту орган, який приймає рішення про модернізацію багатоквартирних будинків кварталу (мікрорайону). А також уточнити процедуру проходження модернізації і знесення багатоквартирних будинків у межах кварталу (мікрорайону).

4. У підпункті 7 частини другої статті 16 законопроекту передбачено зобов'язання органів місцевого самоврядування – «*прийняти рішення про відчуження для суспільних потреб земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомого майна...*». Тобто земля і майно стануть об'єктами комунальної власності. У законопроекті відсутнє уточнення механізму передачі даних об'єктів комунальної власності інвестору–забудовнику та компенсації витрачених коштів з місцевого бюджету.

Пропозиція: передбачити у законопроекті механізм передачі даних об'єктів комунальної власності інвестору–забудовнику та компенсації витрачених коштів з місцевих бюджетів.

5. У частині дев'ятій статті 17 законопроекту передбачено, що власникам або наймачам квартир, які перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшенню житлових умов, надається нова квартира з урахуванням норми житлової площі із розрахунку кількості осіб, зареєстрованих за цим місцем проживання. У таких квартирах можуть бути зареєстровано більше людей, ніж по факту проживає. Відповідно для їх відселення забудовникам необхідно виділяти житло із значно більшою квадратурою, ніж по факту необхідно (виходячи із реальної кількості осіб, які там проживає).

Пропозиція: передбачити у частині 9 статті 17 законопроекту надання для відселення мешканців квартири, незалежно від числа зареєстрованих у ній осіб, іншого рівноцінного за площею та кількістю кімнат жилого приміщення.

6. У законопроекті чітко не прописану процедуру визначення черговості відселення мешканців, зокрема, тих, які знаходяться на квартирному обліку та потребують покращення житлових умов (частина дев'ята статті 17 законопроекту).

Пропозиція: необхідно у законопроекті врегулювати черговість покращення житлових умов при реконструкції житлових кварталів.

7. В частині десятій статті 17 законопроекту міститься суперечливий зміст: «якщо інвестор-забудовник не може запропонувати власнику та/або наймачу квартири іншу квартиру, що відповідає вимогам частини дев'ятої цієї статті, квартира більшої площі надається за рахунок коштів інвестора- забудовника».

Пропозиція: усунути суперечливість норм частини десятій статті 17.

8. Виходячи із статті 18 законопроекту не зрозуміло, яким з двох результатів проведеної оцінки об'єкту нерухомого майна необхідно керуватися для виплати компенсації: результатами оцінки об'єктів нерухомого майна, яка здійснюється суб'єктом оціночної діяльності, який визначається органом місцевого самоврядування чи іншим суб'єктом оціночної діяльності, який вибирає власник об'єкту нерухомого майна (за власною ініціативою).

Пропозиція: потребує доопрацювання стаття 18 законопроекту в частині визначення чітких критеріїв, відповідно до яких буде обрано один із двох результатів оцінки об'єктів нерухомого майна.

9. З метою забезпечення чіткого регулювання процесів реконструкції територій в межах історичних ареалів населених місця

пропонуємо викласти розділ другий статті 22 законопроекту у такій редакції: «Прийняття рішень щодо комплексної реконструкції територій кварталів в межах історичних ареалів населених міст здійснюється на підставі та у відповідності історико - архітектурного опорного плану за наявності визначених та затверджених охоронних зон пам'ятника архітектури, історії тощо, розташованого на території кварталу комплексної реконструкції».

10. Необхідно в тексті законопроекту розкрити суть поняття «проект комплексної реконструкції», а також конкретизувати хронологію проходження процедури (в тому числі розробка інвестиційного проекту) від прийняття рішення до затвердження комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів).

11. Напрацьовуючи послідовність дій органів місцевого самоврядування при реконструкції кварталів застарілого житлового фонду доцільно розробити та затвердити на рівні постанов Кабінету Міністрів України: «Порядок віднесення об'єктів до застарілого житлового фонду», «Перелік базових проектних організацій», «Порядок відселення мешканців та порядок фінансування надання додаткової житлової площі», «Порядок відшкодування відсоткових ставок за кредитами, отриманими для реалізації заходів з комплексної реконструкції кварталів» та інше. Цим буде забезпечено належну якість підзаконних актів та єдність підходу при реконструкції кварталів застарілого житлового фонду.

Так як реалізація законопроекту є важливою для територіальних громад та безпосередньо стосується діяльності органів місцевого самоврядування, вищезазначені зауваження сформовані на основі результату опитування, проведеного Асоціацією міст України серед муніципалітетів.

Виконавчий директор Асоціації



О.В. Слобожан